

ORDENANZAS MUNICIPALES

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

INDICE

TITULO I:	DISPOSICIONES GENERALES	3
Art. 1.	DEFINICIÓN.	3
Art. 2.	AMBITO DE APLICACIÓN.	3
Art. 3.	VIGENCIA Y MODIFICACIONES.	3
Art. 4.	DISCIPLINA Y SANCIONES.	3
Art. 5.	ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN.	3
TITULO II:	MEJORA DE ENTORNOS URBANOS Y DESARROLLO DE ACCIONES PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS.	4
Art. 6.	ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN DE PLUSVALÍAS EN MEJORA DE ENTORNOS URBANOS.	4
Art. 7.	CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DE ACCIONES PARA LA SOSTENIBILIDAD Y LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS QUE PUEDAN FINANCIARSE, EN SU CASO, POR EL FONDO DE EQUIDAD TERRITORIAL.	4
TITULO III:	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.	5
Art. 8.	CANON DE URBANIZACIÓN.	5
Art. 9.	CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A LA RED PÚBLICA DE ALCANTARILLADO.	5
Art. 10.	REGULACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.	5
Art. 10.1.	INSTALACIONES DE ANTENAS EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.	5
Art. 10.2.	INSTALACIONES EN EDIFICIOS.	6
Art. 10.3.	REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.	6
TITULO IV:	BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS	7

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1. DEFINICIÓN.

Las presentes ordenanzas municipales de policía de la edificación, se definen siguiendo los criterios del art. 42 de la LUV, para regular “los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, y, en general, aquellas condiciones de las obras que no sean definitivas de la edificabilidad y el destino del suelo”.

Asimismo regulan las condiciones para la instalación de actividades e instalaciones en edificios relativas a la sostenibilidad y calidad de vida de los ciudadanos.

ART. 2. AMBITO DE APLICACIÓN.

Sus determinaciones son aplicables a cualquier zona de ordenación prevista en la ordenación pormenorizada, desarrollada en las normas urbanísticas del presente Plan General y será extensible a las áreas de desarrollo del suelo urbanizable. Las excepciones o especificaciones que contradigan o maten su aplicación serán explícitas en las normas urbanísticas del sector, zona de ordenación, tipología o lugar determinado, debiendo constar justificación de las mismas.

ART. 3. VIGENCIA Y MODIFICACIONES.

Las ordenanzas forman parte de la ordenación pormenorizada, según el art. 37 de la LUV. Por tanto, su vigencia es la del Plan General que las ampara y sus modificaciones son de competencia municipal, tal como desarrollan los artículos consecuentes de la LUV.

ART. 4. DISCIPLINA Y SANCIONES.

El título IV de la LUV "Actividad administrativa de garantía de la legalidad urbanística", es el marco de referencia en la aplicación de las sanciones por incumplimiento de las ordenanzas. La legislación de Régimen Local vigente dota al Alcalde de los medios y autoridad necesaria para la resolución de los expedientes sancionadores.

ART. 5. ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN.

Respecto de la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de la LOTPP y respecto de la revitalización del patrimonio rural a lo dispuesto en el artículo 22 de la LOTPP.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 44 del ROGTU, se establecen, para las áreas de manifiesto valor cultural y cualesquiera otros elementos declarados como bienes de interés cultural o local y sus entornos, la siguiente ordenanza de edificación específica que asegure para las construcciones de nueva planta y para las obras de reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes, la armonización con el entorno cultural.

Para ello se establecen los siguientes parámetros:

Altura	No se producirán diferencias de cornisa con las edificaciones colindantes superiores a 1,00 metros.
Volumen	El correspondiente al volumen contenedor que corresponda en cada zona de ordenación urbana.
Color	Se ajustarán a las cartas de colores definidas en las ordenanzas.
Composición	Respetarán la composición clásica de las edificaciones del centro histórico (alineación vertical de huecos, carpintería a haces interiores, etc.)

**TITULO II: MEJORA DE ENTORNOS URBANOS Y DESARROLLO
DE ACCIONES PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA
DE LOS CIUDADANOS.**

ART. 6. ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN DE PLUSVALÍAS EN MEJORA DE ENTORNOS URBANOS.

El ayuntamiento, mediante edicto municipal, hará conocer a los habitantes del municipio sus estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, cuya finalidad será siempre la de mejorar la calidad de los entornos urbanos del municipio, de acuerdo con lo especificado en el artículo 42.2.a de la LUV.

**ART. 7. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DE ACCIONES PARA LA
SOSTENIBILIDAD Y LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS QUE PUEDAN FINANCIARSE, EN
SU CASO, POR EL FONDO DE EQUIDAD TERRITORIAL.**

Los criterios y objetivos para el desarrollo de acciones para la Sostenibilidad y la calidad de vida de los ciudadanos, que puedan financiarse por el fondo de equidad territorial, coinciden con las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio establecidas en el presente Plan General, "A. Directrices relativas a la Sostenibilidad".

TITULO III: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

ART. 8. CANON DE URBANIZACIÓN.

En los supuestos en que el ayuntamiento establezca para el agente urbanizador un canon de urbanización en aplicación del artículo 28 de la LUV, el procedimiento será el establecido en el artículo 243 del ROGTU.

- Tendrá como beneficiario al propio Ayuntamiento hasta el límite en que se hubiera valorado el excedente con cargo al cual se hubiesen financiado inicialmente los costes de urbanización que sean objeto del canon, correspondiendo el resto del importe recaudado al conjunto de la Actuación en compensación de la parte que ésta hubiera costado.
- Tendrá un plazo máximo de carencia de tres años. Transcurrido ese plazo sin haberse concedido la licencia que origine la exigibilidad del canon, procederá su liquidación y pago.

ART. 9. CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A LA RED PÚBLICA DE ALCANTARILLADO.

Son de aplicación las ordenanzas de la entidad pública de saneamiento de aguas EPSAR.

En nuevas edificaciones la red será separativa, disponiendo dos colectores, uno para aguas negras y otro para aguas pluviales.

Los planos de información señalarán el trazado de los mismos en suelo urbano, y en suelo urbanizable será preceptiva esta infraestructura.

- Para aguas negras, en suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, previa solicitud al Ayuntamiento, y siendo la autorización de la conexión condición necesaria para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

En SNU y en cualquier clase de suelo con carácter provisional hasta la consecución de la red de alcantarillado prevista se garantizará la evacuación de aguas residuales mediante un sistema de depuración individual.

- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

No se permite la caída libre desde aleros sobre la calle de las aguas pluviales, siendo necesaria su canalización hacia la red de alcantarillado (a la línea de pluviales, si existe).

ART. 10. REGULACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

ART. 10.1. INSTALACIONES DE ANTENAS EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.

Es preceptiva la licencia de obras para la instalación, y el cumplimiento estricto de la legislación sectorial correspondiente.

En el suelo urbanizado, la instalación justificará su emplazamiento por razones de eficiencia técnica, procurando su alejamiento de los centros escolares y cívicos. Se ponderará especialmente la protección de las vistas / escenas / perfiles urbanos y de edificios singulares.

En el suelo no urbanizable, la instalación acompañará un estudio de las afecciones sobre las vistas y paisajes, en aras a la protección de los mismos.

ART. 10.2. INSTALACIONES EN EDIFICIOS.

Los edificios de promoción pública (terciarios o residenciales), así como aquellos que tengan un régimen de protección oficial, se proyectarán para intentar conseguir los máximos niveles de ahorro y eficiencia energética y de agua que permite la normativa en vigor (Código Técnico de la Edificación). En cualquier caso, justificarán los niveles que se alcancen en relación con dicha normativa, o cualquier otra de carácter sectorial que regule los mismos.

Se redactará una ordenanza específica, en cuanto las normativas definan con rigor los niveles aludidos, para el control de los mismos con carácter obligatorio y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de los edificios.

ART. 10.3. REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.

Las actividades se clasifican según el tipo de procedimiento, según la reciente legislación específica. Para cada tipo, la compatibilidad con la clase de suelo del Plan General de Guadassuar es la siguiente:

- Comunicación Ambiental (inocuas) en todo tipo de suelo urbano, SU, y suelo urbanizable, SUZ, excepto "ambiente musical" en zonas residenciales. En zona residencial, las actividades se autorizan sólo en planta baja y en plantas superiores comunicadas con la anterior, excepto despachos profesionales de superficie dedicada a la actividad inferior a 50m², que podrán estar en plantas altas.
- Licencia Ambiental (calificadas) en suelo industrial o terciario compatible.
- Autorización Ambiental Integrada en suelo industrial o terciario compatible, con las limitaciones que se establezcan en las normas urbanísticas del Plan General de Guadassuar.

TITULO IV: BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PROGRAMAS

Son de aplicación las bases generales de carácter supletorio, para la adjudicación de programas de actuación integrada establecidas en el Anexo II del ROGTU.

Base 1ª. Ámbito de aplicación

Las prescripciones de las presentes Bases Generales serán de aplicación a los Programas de Actuación, que afecten a terrenos situados dentro del Término Municipal de Guadassuar.

Si un mismo Programa afectara además a un Término Municipal colindante se estará a las Bases Generales y Particulares que se consensúen con el otro Ayuntamiento y, en su defecto, a lo que resuelva la Conselleria competente en materia de territorio.

Base 2ª. Régimen jurídico

Los contratos para el desarrollo y ejecución de Programas de Actuación tienen naturaleza administrativa especial, y se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre ("Ley Urbanística Valenciana"), por lo dispuesto en el Reglamento que la desarrolla y por las cláusulas contenidas en estas Bases Generales y en las Bases Particulares que se aprueben para cada Programa.

También serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo II del Título III de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, así como las normas de Derecho comunitario y demás disposiciones reguladoras de la contratación administrativa de las entidades locales que resulten de aplicación.

Base 3ª. Prerrogativas del Ayuntamiento

De conformidad con la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos para el desarrollo y ejecución de los Programas de Actuación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades que, específicamente, le reconozca la Ley Urbanística Valenciana o su Reglamento.

Base 4ª. Conocimiento por parte del aspirante a Urbanizador de las normas reguladoras de los contratos a que se refieren las presentes Bases Generales de programación.

La participación en el procedimiento de selección de Urbanizador, supone la aceptación de las Bases por los aspirantes. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.

Base 5ª. Procedimiento y forma de adjudicación

El Contrato se adjudicará mediante el procedimiento abierto de licitación y la forma de concurso, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

Base 6ª. Legitimación para formular los Programas de Actuación mediante gestión indirecta.

Podrán ser Urbanizadores y promover Programas de Actuación las personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados, y reúnan las condiciones de legitimación, solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigidos por la Ley Urbanística Valenciana, por su Reglamento, por la normativa aplicable en materia de contratación con las Administraciones Públicas y por la Bases Generales y Particulares de programación.

Base 7ª. Garantía provisional

7.1. Para tomar parte en los procedimientos de concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, será preciso acompañar a la proposición la acreditación de haber prestado garantía provisional conforme a lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por importe equivalente al 2 por 100 de la estimación aproximada de las cargas del Programa de Actuación fijada en las Bases Particulares y que servirá asimismo de precio máximo de licitación.

7.2. Si resultara de aplicación el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el cálculo de la garantía provisional se hará en aplicación de lo que disponen las Bases Particulares que, como modelo tipo apruebe por Orden el Conseller competente en materia de Territorio.

7.3. La prestación de la garantía provisional se acreditará de la siguiente forma:

1. Mediante resguardo de la Tesorería Municipal, cuando se haya constituido en dinero, en valores públicos o en valores privados.

2. Mediante aval o póliza de seguro de caución, debiendo verificarse la personalidad y/o legitimación de la persona que firma el documento en nombre de la entidad por:

- a) Bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento.
- b) Documento formalizado ante la fe pública de Notario.

7.4. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Programa. Las proposiciones que se retiren, sin causa justificada, con anterioridad al transcurso del plazo de que dispone el Ayuntamiento para la adjudicación del Programa de Actuación sin que ésta se haya resuelto, no tendrán derecho a la devolución de la garantía provisional. La renuncia del adjudicatario a la formalización del contrato para el desarrollo y ejecución del Programa conllevará la pérdida de la garantía provisional.

Base 8ª. Presentación de proposiciones

8.1. Para participar en el concurso para la adjudicación de un Programa de Actuación, los interesados deberán ajustar su proposición al modelo y a las determinaciones incluidas en las Bases Particulares.

8.2. La presentación de proposiciones supone la aceptación de la Bases Generales y Particulares de programación que regulen la adjudicación del Programa por parte de los interesados, e implica la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para resultar adjudicatario del Programa.

Las proposiciones de los interesados tendrán que presentarse en cualquiera de los registros a que se refiere la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, dentro del plazo y en el horario señalados en el anuncio de concurso.

8.3. Los licitadores podrán examinar las Bases Generales y Particulares del Programa en el lugar designado en el anuncio del concurso, donde podrán igualmente obtener las copias de la documentación. Las dudas respecto a la documentación y demás requisitos del concurso serán resueltas por la unidad administrativa designada en el anuncio del concurso.

Base 9ª. Adjudicación del Programa.

La adjudicación del Programa se realizará en favor de la proposición más ventajosa de acuerdo con los criterios fijados en las Bases Particulares de programación. En su defecto, se aplicarán las siguientes valoraciones supletorias que también regirán en caso de resultar aplicable el régimen del silencio positivo previsto en el artículo 130.5 de la Ley Urbanística Valenciana:

1. Para la Alternativa Técnica:

a) La calidad técnica de la ordenación propuesta. Los criterios de sostenibilidad como ahorro energético, orientación solar, reutilización de aguas, etc. formarán parte importante en la evaluación de la calidad. Este criterio representará un 50 ciento de la valoración de la Alternativa Técnica.

b) La resolución adecuada de la integración de la actuación en su entorno.

c) La mejor estructuración de dotaciones públicas y de espacios libres. Los criterios establecidos en las dos letras anteriores representarán en conjunto un 20 % de la valoración de la Alternativa Técnica.

d) La calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización. Este criterio representará un 10 %.

e) Número, diseño, ubicación y calidad de las viviendas sometidas a algún régimen de protección que se comprometa a promover el urbanizador. Este criterio representará un 10 %.

f) Inversión en Programas de restauración paisajística o de imagen urbana dentro del ámbito del Programa, como objetivos complementarios del mismo, de acuerdo con las directrices establecidas en los artículos 30 a 35 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Este criterio supondrá un 5 %.

g) Plazo de ejecución del Programa de actuación integrada.

h) Compromiso de edificación simultánea a la urbanización de los solares resultantes de la Actuación por encima de un mínimo legalmente exigible.

i) Compromisos adicionales asumidos voluntariamente y a su cargo por el Urbanizador.

Los criterios establecidos en las tres letras anteriores representarán en conjunto un 5 %.

2. Para la Proposición Jurídico-Económica:

- a) Importe de las cargas de urbanización, expresado en euros por metro cuadrado de edificabilidad. Este criterio representará un 30 % de la valoración de la Proposición Jurídico-Económica.
- b) La valoración de los terrenos a efectos de fijar el coeficiente de cambio para el pago en especie representará un 65 %.
- c) Compromisos financieros para la ejecución de las obligaciones complementarias asumidas voluntariamente y a su costa por el Urbanizador. Este criterio supondrá un 5 %.

Base 10ª. Garantía definitiva.

10.1. Con anterioridad a la firma del contrato con la Administración actuante el adjudicatario del Programa de Actuación Integrada deberá constituir la garantía definitiva, por el importe establecido en las Bases Particulares, o en su defecto, por el 4 % del valor de las cargas de urbanización y que acreditará por cualquiera de las formas previstas para la garantía provisional en estas Bases.

10.2. Transcurrido el plazo de doce meses desde que se entiendan recibidas las obras de urbanización de conformidad con lo previsto en estas Bases, procederá la devolución de la garantía definitiva.

Base 12ª. Plazo de ejecución del Programa de Actuación y prórroga del contrato

El Urbanizador está obligado a cumplir los plazos fijados en la Ley Urbanística Valenciana, en las Bases Particulares y en el contrato que suscriba con la Administración actuante. Salvo disposición contraria en las Bases Particulares de programación, no podrán prorrogarse los plazos totales o parciales de ejecución.

El incumplimiento de esta obligación esencial habilitará al Ayuntamiento a imponer las multas coercitivas que se señalen en las Bases Particulares de Programación y, en su caso, a resolver el contrato.

Base 13ª. Resolución del Contrato

12.1. Son causas de resolución del contrato las previstas en la Ley Urbanística Valenciana, en su Reglamento y en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para los contratos administrativos especiales, con los efectos que se establecen en cada una de ellas.

12.2. Para la resolución del Contrato entre el Ayuntamiento y el Urbanizador será preceptiva la previa emisión de informe favorable por el Consejo del Territorio y el Paisaje.

Base 14ª. Jurisdicción competente

Las resoluciones de los recursos administrativos previstos en el Reglamento de la Ley Urbanística Valenciana podrán ser impugnadas ante la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.